

COMPROMIS DE VENTE DE BIENS IMMOBILIERS

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

VENDEUR

1) Monsieur Gilles, Guy, Fernand **AUBIAN**, conducteur de trains SNCF, demeurant à BOULIN (65350), 21, rue du Pic du Midi, Né à TARBES (65000), le 26 février 1969.

Epoux de Madame Jie LIU,

Marié sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de BOULIN (65350), le 10 octobre 2009.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Etant ici précisé que :

Monsieur Gilles, Guy, Fernand **AUBIAN** est divorcé en premières noces de Madame Murielle SOUMOULOU.

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

2) Monsieur Thierry, André, Jean **AUBIAN**, fonctionnaire de police, demeurant à SARROUILLES (65600), 7, rue Montalivet, Né à TARBES (65000), le 18 décembre 1965.

Divorcé de Madame Sonia **JOURDAN**, suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de TARBES le 17 mars 2017, et non remarié.

Non soumis à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés le « VENDEUR ».

Agissant solidairement entre eux.

NR

T4 NR

TR

ACQUEREUR

La société dénommée **STR**, société civile immobilière au capital de 100 EUROS, ayant son siège social à BORDERES SUR-L'ECHEZ (65320), 8, rue Maurice Thorez, identifiée au SIREN sous le numéro 881134944 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

Ci-après dénommée l'« ACQUEREUR ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Gilles **AUBIAN**, non présent, est ici représenté par Monsieur Thierry **AUBIAN**, en vertu de la procuration qui lui a été donnée suivant acte sous signature privée en date du 31 août 2021 à LALOUBERE, ci-annexée.

- Monsieur Thierry **AUBIAN** est ici présent.

- La société **STR** est ici représentée par Monsieur Thomas **RITTER** et Madame Rosine **ANJARASOA**, co-gérants et Monsieur Thomas **RITTER**, seuls associés de la société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

CAPACITE ET DECLARATION DES PARTIES

Concernant les VENDEURS :

Le **VENDEUR** atteste par lui-même ou son représentant le cas échéant, qu'il n'existe de son chef aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la vente objet du présent acte.

Il déclare notamment :

- qu'il n'est ni placé sous un régime de protection légale des majeurs, ni frappé d'aucune interdiction légale, et qu'aucune procédure susceptible de restreindre sa capacité civile n'est en cours, sauf, le cas échéant, ce qui a été spécifié aux présentes ;
- qu'il n'a pas été associé dans une société mise en liquidation judiciaire ou redressement suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle il était tenu indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement ;
- qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;
- qu'il ne fait pas et n'est pas susceptible de faire l'objet d'un dispositif de traitement des situations de surendettement des particuliers prévu au Code de la consommation et qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite personnelle.

Concernant l'ACQUEREUR :

En ce qui concerne la personne morale :

L'**ACQUEREUR**, par son représentant, atteste qu'il n'existe aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la vente objet du présent acte et que la présente opération entre dans le cadre de l'objet social de la société.

Il déclare également par son représentant :

- qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;
- qu'il ne fait pas et n'a jamais été frappé d'une procédure de sauvegarde judiciaire, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, cessation de paiement ou autres ;
- qu'il n'a pas fait l'objet d'une action en nullité et ne se trouve pas en état de

NR

TA

T.R

AK

dissolution anticipée.

En ce qui concerne le représentant de la personne morale :

Le représentant de l'ACQUEREUR atteste pour son propre compte qu'il n'existe de son chef aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la vente objet du présent acte.

Il déclare notamment :

- qu'il n'est ni placé sous un régime de protection légale des majeurs, ni frappé d'une interdiction légale, et qu'aucune procédure susceptible de restreindre sa capacité civile n'est en cours, sauf, le cas échéant, ce qui a été spécifié aux présentes ;
- qu'il n'a pas été associé dans une société mise en liquidation judiciaire ou redressement suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle il était tenu indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement ;
- qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;
- qu'il ne fait pas et n'a jamais été frappé d'une procédure de sauvegarde judiciaire, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, cessation de paiement ou autres ;
- qu'il ne fait pas et n'est pas susceptible de faire l'objet d'un dispositif de traitement des situations de surendettement des particuliers prévu au Code de la consommation et qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite personnelle.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;
- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou le cas échéant par leurs représentants, que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage du BIEN et ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat en cours d'exécution.

Le VENDEUR déclare :

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat en cours d'exécution.

OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, sans aucune exception ni réserve.

NR

TA

T.R
AR

ABSENCE DE FACULTE DE CESSION ET DE SUBSTITUTION

La présente vente étant consentie par le VENDEUR en considération de la personne de l'ACQUEREUR, celui-ci n'aura pas la possibilité de se substituer, à quelque titre que ce soit, une tierce personne dans le bénéfice de la présente vente ou d'en céder le bénéfice.

DESIGNATION DES BIENS

Sur la commune de SARROUILLES (65600), 12, rue des Palombières,
Une maison à usage d'habitation et terrain autour,
Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieu dit	Nature	ha	a	ca
A	267	12 RUE DES PALOMBIERES	Jardin Sol	0	16	25
Contenance Totale :				0ha 16a 25ca		

Un plan cadastral matérialisant, sous teinte jaune l'assiette foncière, desdits biens est ci-annexé.

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

Le notaire rédacteur des présentes a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

L'ACQUEREUR déclare dispenser le VENDEUR ainsi que le notaire rédacteur des présentes de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

LOTISSEMENT

Le BIEN constitue le **lot numéro UN (1) du lotissement dénommé « BATCRABERE »**.

Ce lotissement a fait l'objet d'une autorisation de lotir délivrée par arrêté préfectoral le 14 mars 1967.

DEPOT DE PIECES

L'ensemble des pièces constitutives a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Henri BLANC, notaire à TARBES, suivant acte reçu le 31 mars 1967, publié au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 19 avril 1967, volume 4041 numéro 1

REMISE DES PIECES

Conformément à l'article L 442-7 du Code de l'urbanisme, l'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu préalablement aux présentes, une copie de l'acte ci-dessus visé fixant les conditions du lotissement.

NR
TA

T.R
AK

ABSENCE DE MOBILIER

Avec le présent BIEN ne seront vendus ni meubles ni objets mobiliers ni éléments de cuisine intégrée ou non, ainsi déclaré par les parties.

NATURE ET QUOTITES**NATURE ET QUOTITES DES DROITS VENDUS**

Le BIEN est vendu :

- par Monsieur Gilles AUBIAN à concurrence de 50 % en pleine propriété.
- par Monsieur Thierry AUBIAN à concurrence de 50 % en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITES DES DROITS ACQUIS

Le BIEN sera acquis, si la vente se réalise, par la société STR à concurrence de la totalité en pleine propriété.

EFFET RELATIF

- Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marc NAVARRET, notaire à LALOUBERE (65310), le 24 septembre 2013 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 4 octobre 2013, volume 2013 P numéro 4164.

- Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître NAVARRET, notaire à LALOUBERE (65310), le 20 novembre 2019 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 29 novembre 2019, volume 2019 P numéro 9314.

DESTINATION ET USAGE**DESTINATION ET USAGE ACTUEL DU BIEN**

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement destiné à usage d'habitation.

DESTINATION ET USAGE DU BIEN

L'ACQUEREUR déclare vouloir destiner le BIEN à usage d'habitation.

PROPRIETE - JOUISSANCE**PROPRIETE**

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

JOUISSANCE

Il en aura la jouissance à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique, par la prise de possession réelle et effective, le VENDEUR s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute location ou occupation, et à le débarrasser de tous encombrants s'il y a lieu.

SITUATION LOCATIVE

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes n'a jamais été loué de son chef à un locataire auquel il aurait donné un congé pour vendre.

NR
TA

T.R
AK

PRIX ET PAIEMENT DU PRIX

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230 000,00 €)**.

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payable comptant en totalité le jour de la réitération des présentes par acte authentique, au moyen d'un virement bancaire à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte, tel que prévu par le décret numéro 2013-232 du 20 mars 2013.

Les parties reconnaissent avoir été avisées par le notaire rédacteur des présentes des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix de vente avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du VENDEUR.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées par l'Agence **ABAFIM 16 avenue de la Marne à TARBES (65000)**, titulaire d'un mandat de vente donné par le VENDEUR.

En conséquence, le **VENDEUR** qui en aura seul la charge, s'oblige à verser **une rémunération toutes taxes comprises de QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 €)**.

Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

PLAN DE FINANCEMENT

COUT TOTAL DE L'OPERATION

Le coût total de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

- Rappel du prix : 230 000,00 €
- Montant des frais prévisionnels de l'acte de vente : 17 500,00 €
- Montant des frais prévisionnels du prêt : Pour mémoire
- **Total égal à : 247 500,00 €**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé du caractère prévisionnel des frais indiqués ci-dessus.

FINANCEMENT DE L'OPERATION

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente opération au moyen d'un ou plusieurs prêts.

DECLARATIONS FISCALES

INFORMATION DU VENDEUR SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES

Le notaire soussigné a spécialement averti le VENDEUR des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

Il lui a notamment indiqué :

Le prix de vente étant inférieur ou égal au prix d'acquisition, la vente définitive ne donnera lieu à aucune imposition.

NR
TA

T.R
NR

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

REGIME FISCAL

Pour la perception des droits, le VENDEUR déclare :

- ne pas être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que le BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq (5) ans.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, mais est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

INFORMATION - MODIFICATION DU REGIME FISCAL

Le notaire ne garantit pas l'application du régime fiscal en vigueur au jour de la signature des présentes, une modification du régime fiscal pouvant intervenir entre le jour de la signature des présentes et celui de la vente.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Comme conditions déterminantes des présentes, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes, qui devront être réalisées au plus tard le 3 novembre 2021 :

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES LES PARTIES NE PEUVENT RENONCER

PURGE DES DROITS DE PREEMPTION OU PREFERENCE

Que ne puisse être exercé sur le BIEN, aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le VENDEUR s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge à la personne ou administration intéressée. A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de représenter le VENDEUR, en vue de procéder à toutes notifications.

En cas d'exercice du droit de préemption, les présentes seront caduques de plein droit et le VENDEUR délié de toute obligation à l'égard de l'ACQUEREUR auquel devra être restitué le dépôt de garantie ou l'indemnité d'immobilisation dans le délai maximum de dix jours calendaires de la réception de la notification de préemption.

Pour la réponse du titulaire de ce droit de préemption ou de son éventuel substitué, élection de domicile est spécialement effectuée en l'office du mandataire.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL L'ACQUEREUR PEUT RENONCER

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Que l'ACQUEREUR obtienne une ou plusieurs offres définitives de prêts bancaires, pouvant être contractées par ce dernier auprès de tout établissement ou courtier de son choix, répondant aux caractéristiques suivantes :

- montant global maximum du ou des prêts envisagés : TROIS CENT MILLE

NR

TA

T.R

AK

EUROS (300 000,00 €) ;

- durée maximale de remboursement : 25 ans ;
- taux d'intérêt maximal hors assurance : 1,50% ;
- garantie : une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques (sauf garanties personnelles devant être consenties par les associés et gérants de la société qui se porterait acquéreur).

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive, intervenir au plus tard le 3 novembre 2021 et selon les modalités ci-après définies.

L'obtention d'une offre de prêt à un taux ou un montant inférieur ou égal au taux ou au montant fixé ci-dessus ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée.

Obligations de l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement dans les meilleurs délais, et notamment à déposer le dossier d'emprunt dans un délai raisonnable.

Toutefois, le VENDEUR ne pourra pas se prévaloir du non-respect de cette obligation pour invoquer la caducité des présentes.

L'ACQUEREUR devra suivre l'instruction de son dossier, fournir sans retard tous renseignements et documents qui pourront lui être demandés et de manière générale tout mettre en œuvre pour qu'aboutisse la demande de prêt, dans le délai de la présente condition suspensive.

L'ACQUEREUR est informé :

- que la condition serait considérée comme réalisée en application de l'article 1304-3 du Code civil si, par sa faute ou sa négligence, il en empêchait sa réalisation ou provoquait sa défaillance ;
- que le fait de demander un prêt à des conditions différentes de celles prévues ci-dessus peut entraîner l'application de cette sanction à son encontre.

Etant précisé, que :

- l'obtention d'une offre de prêt à un taux supérieur au maximum fixé aux présentes fera défaillir la condition ;
- l'obtention d'une offre de prêt à un taux inférieur ou égal au minimum fixé aux présentes ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée.

L'ACQUEREUR devra justifier à son notaire et au VENDEUR, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, l'attestation de demandes de prêt, l'offre de prêt à lui faite ou le refus opposé à sa demande de prêt. En outre, il s'oblige à adresser à son notaire copie de ces documents.

En cas de non-obtention d'une offre de prêt, il devra justifier d'au minimum 2 refus de prêt provenant de différents établissements bancaires, conformes aux conditions susvisées.

Faute par l'ACQUEREUR d'avoir informé son notaire et le VENDEUR dans le délai de la condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques, une semaine après la réception par l'ACQUEREUR d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée par le VENDEUR d'avoir à justifier de l'obtention du ou des prêts, restée sans réponse par l'ACQUEREUR.

Réalisation de la condition suspensive

NR
TA

T.R
AR

Pour l'application de cette condition, ce ou ces prêts seront considérés comme obtenus lorsqu'une ou plusieurs offres de prêts accompagnées de l'agrément définitif à l'assurance décès-invalidité-incapacité, auront été émises.

ORIGINE DE PROPRIETE

Qu'il soit établi une origine de propriété au moins trentenaire remontant à un titre translatif et exempt de tous vices susceptibles de porter atteinte à la validité et à l'efficacité de la vente à l'ACQUEREUR.

URBANISME ET SERVITUDES

Que les documents d'urbanisme ne révèlent l'existence d'aucune autre servitude ou prescription administrative, que celles mentionnées aux présentes, susceptibles de modifier la configuration des lieux ou le proche environnement du BIEN, de le déprécier, de le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de lui donner ou de remettre en cause le droit de propriété ou de jouissance de ce dernier.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Que le renseignement sommaire urgent hors formalités, délivré en vue de la réalisation des présentes ne révèle pas d'obstacle à la libre disposition des biens ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourraient être remboursés à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient le notaire rédacteur des présentes de procéder à la purge.

SORT DE L'AVANT-CONTRAT EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Le notaire rédacteur des présentes rappelle l'article 1304-4 du Code civil : « Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. »

Toutefois, les parties conviennent qu'en cas de non-réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives figurant sous le paragraphe « CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES L'ACQUEREUR PEUT RENONCER », l'ACQUEREUR pourra renoncer à se prévaloir de ladite condition suspensive. Le présent avant-contrat ne sera alors pas considéré comme anéanti.

L'ACQUEREUR devra informer le VENDEUR de sa décision de se prévaloir ou de renoncer à la condition suspensive non accomplie ou défailliée dans les plus brefs délais.

En tout état de cause, la renonciation à une condition suspensive non accomplie ou défailliée ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente sera faite sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que l'ACQUEREUR s'obligera à exécuter et à accomplir.

ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN

L'ACQUEREUR prendra le BIEN objet des présentes dans son état au jour de

MC
TA

T.R
AK

l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment en raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie.

De même le VENDEUR ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne, soit le défaut d'alignement, soit l'état des biens et les vices de toute nature, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasites dont ils peuvent être affectés.

Toutefois, afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre tous risques d'évictions, à l'exception des éventuelles charges déclarées aux présentes.

A ce titre le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant le BIEN objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin ;
- qu'il n'a réalisé aucuns travaux modifiant l'aspect extérieur dudit BIEN ;
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés ;
- que la partie bâtie du BIEN a été construite et achevée dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété ;
- qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur ce BIEN depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

CONTENANCE DU BIEN

Le VENDEUR ne garantit pas la contenance du terrain ou la superficie des constructions.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le VENDEUR.

A cet égard le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou de la loi.

OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE - ABSENCE

Le VENDEUR déclare n'avoir conclu aucun contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et n'avoir créé aucune obligation réelle environnementale sur le BIEN.

ASSURANCES

Le notaire informe les parties que l'assurance du BIEN continuera de plein droit au profit de l'ACQUEREUR à compter du jour de la vente, à charge pour ce dernier d'exécuter les obligations prévues au contrat vis-à-vis de l'assureur conformément à l'article L. 121-10 du Code des assurances.

M
JA

T.R
AK

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances, il donne instruction au VENDEUR de résilier, au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente, celles qu'il a personnellement souscrites.

IMPOTS ET TAXES

TAXE FONCIERE

L'ACQUEREUR acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au bien.

Concernant les taxes foncières, l'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, à première demande, le prorata de la taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

CONTRATS D'ABONNEMENTS ET DE DISTRIBUTION

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de toutes polices d'assurances et de tous abonnements existants.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Le VENDEUR déclare :

- que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;

- qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précèdent, aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances.

En conséquence, il n'est pas soumis aux obligations résultant des dispositions du Code des assurances relatives à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

CONTRAT SUR LE BIEN

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe aucun contrat d'affichage, de panneaux publicitaires ou d'enseignes ; qu'aucune antenne relais n'a été installée sur le BIEN objet des présentes.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES ANNEXES

- Contenu du dossier de diagnostics techniques :

Les constats, états et diagnostics constituant le dossier de diagnostics techniques, non relatés ci-après et simplement annexés aux présentes, établis par le **Cabinet SALUTION DIAGNOSTIC les 3 mars 2020 et le 31 août 2021** en considération de la nature des BIENS, de leur situation et de leur date de construction sont les suivants :

- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique ;

- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 126-24 du Code de la construction et de l'habitation ;

- l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-9 du Code de la construction et de l'habitation ;

- l'état des risques naturels et technologiques prévu au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, dénommé Etat des risques et pollutions ;

M
JA

T.R
AR

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ;
- le document comportant l'indication de la situation du bien dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes ainsi que les informations prévues au I de l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme (dans les zones concernées pour immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation).

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS - OBLIGATION D'INFORMATION DU VENDEUR

Le notaire rédacteur des présentes précise qu'il appartient au VENDEUR conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement de vérifier préalablement à la vente définitive que l'état des risques et pollution (ERP) annexé est à jour par rapport à celui de l'avant contrat sous peine d'encourir la résolution de la vente.

Ce contrôle s'effectue par la consultation du recueil des actes administratifs comme le préconise la 3ème chambre civile de la Cour de cassation, dans son arrêt du 19 septembre 2019.

Le notaire rédacteur des présentes rappelle au VENDEUR qu'en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, des constats, états et diagnostics en cours de validité, il ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que selon l'article L. 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique qui n'ont qu'une valeur informative.

Concernant le radon

L'immeuble est situé dans une zone définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, comme à potentiel radon, classée **en zone 1**, conformément aux dispositions de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique.

ETAT RELATIF AUX INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT

INFORMATIONS DES PARTIES SUR LES OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

Le notaire rédacteur des présentes a donné connaissance au VENDEUR et à l'ACQUEREUR des dispositions suivantes, savoir :

- en matière d'assainissement des eaux usées :

Aux termes de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, lorsqu'un immeuble est situé dans une zone équipée d'un réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble, quelles qu'en soient la nature et les caractéristiques, a l'obligation de se raccorder au réseau collectif dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf dérogation accordée par la commune. Tant que ce raccordement n'est pas intervenu, le propriétaire peut être astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé (article L. 1331-8, même code). Faute pour le propriétaire de s'exécuter, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office aux travaux, aux frais du

NR
TA

T.A

AK

propriétaire, en appliquant une majoration à la taxe de raccordement qu'il aurait dû acquitter (article L. 1331-6 et L. 1331-7, même code).

Lorsqu'un immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être « *doté d'un assainissement autonome dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement* » (article L. 1331-1, même code).

Les frais de raccordement ou de mise en conformité d'une installation peuvent être élevés et leur montant ne peut être objectivement évalué que par une entreprise spécialisée.

- en matière d'évacuation des eaux pluviales :

Aux termes de l'article 681 du Code civil, « *tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin* ».

Le régime de l'évacuation des eaux pluviales est fixé par un règlement sanitaire départemental.

Il est notamment prévu que les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité et qu'il est interdit d'y jeter détritiques et autres immondices. Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée en permanence et le maire a la possibilité de réglementer les rejets sur la voie publique dans le cadre de ses pouvoirs de police en matière de lutte contre les accidents, les inondations et la pollution.

DECLARATIONS SUR L'ASSAINISSEMENT

Ceci rappelé, le VENDEUR déclare, que le BIEN objet des présentes est situé dans une zone non équipée d'un réseau public de collecte des eaux usées domestiques et que le système d'assainissement du BIEN consiste en un assainissement individuel de type fosse septique.

Conformément aux prescriptions de l'article L. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales, le SPANC a procédé, le 21 février 2020 au contrôle de cette installation consistant en une vérification de son fonctionnement et de son entretien, soit depuis moins de trois ans. Le rapport est ci-annexé.

Compte tenu de la **non-conformité du dispositif d'assainissement** du BIEN, le SPANC a notifié au propriétaire la liste des travaux à réaliser.

Les travaux à réaliser au titre de l'arrêté du 27 avril 2012 consistaient en :

- Mettre en œuvre un prétraitement en adéquation avec l'utilisation du bien,
- Mettre en œuvre un traitement en adéquation avec le schéma directeur de l'assainissement de la Commune.

Le VENDEUR déclare, qu'à ce jour les travaux n'ont pas été effectués.

Il est ici précisé, que les parties ont convenu que les travaux seraient réalisés par l'ACQUEREUR et que le prix de la présente vente tient compte de cette obligation.

Dûment informé de cette situation et des obligations qui pèseront sur lui en qualité de propriétaire du BIEN, l'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de la réalisation des travaux aux fins d'obtention de la conformité, dans le délai de un an à compter des présentes en application des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

L'ACQUEREUR accepte de signer la présente acquisition, parfaitement conscient des conséquences juridiques et financières pouvant résulter de la

NR
TA

T.R

AK

situation du BIEN.

CHAUDIERE A FIOUL

Le VENDEUR déclare que le bien est équipé d'une chaudière à fioul.

REGLEMENTATION RELATIVE AUX DETECTEURS DE FUMEE NORMALISES

Le notaire rédacteur des présentes rappelle que depuis le 1er janvier 2016, tout lieu d'habitation doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé, installé et entretenu dans les conditions prévues par les articles R. 142-2 à 142-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare que **le BIEN n'est pas équipé d'un détecteur de fumée.**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le notaire rédacteur des présentes que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire du logement en vertu des textes précités.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
- la base de données GEORISQUES ;
- la base des installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement du ministère de la transition écologique et solidaire.

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent être parfaitement informés des dispositions des articles L. 512-18, L. 514-20 et L. 125-7 du Code de l'environnement.

À cet égard, le VENDEUR déclare s'être toujours conformé à la réglementation applicable en matière de protection de l'environnement et de santé publique.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance :

- aucune installation soumise à autorisation ou à enregistrement ou à simple déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ou activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement n'a été exploitée sur le BIEN objet des présentes ;
- aucune activité susceptible de présenter des dangers ou des inconvénients pour la santé ou l'environnement n'a été exercée sur le BIEN ;
- il n'a pas été exercé d'activité dans le BIEN ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;
- il n'a jamais été exercé, dans le BIEN dont il s'agit, d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- il n'y a pas eu dans le BIEN d'incident ou accident présentant un danger pour la santé, la salubrité publique, la sécurité civile ou l'alimentation en eau potable de la population prévues par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'environnement ;

JA

T.R
AR

- le terrain ne comporte pas de transformateur à pyralène ;
- il n'a reçu aucune injonction administrative sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement, en sa qualité de « détenteur » ;
- il n'existe pas de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Si au jour de la vente il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, le VENDEUR s'obligera :

- à payer l'intégralité des sommes pouvant leur être dues en principal, intérêts, frais et accessoires ;
 - à faire établir à ses frais tout acte de mainlevée des éventuelles inscriptions ;
 - à rapporter à ses frais tout certificat de radiation nécessaire ;
 - à justifier à l'ACQUEREUR de la réalisation de ces différentes formalités.
- Aucun état hypothécaire hors formalité n'a été délivré à ce jour.

REGLEMENTATION RELATIVE AU LOTISSEMENT

L'ACQUEREUR est tenu de toutes les obligations résultant du lotissement dont dépend le BIEN à compter de la vente.

APPLICATION DES REGLES DU LOTISSEMENT - LOTISSEMENT DE PLUS DE DIX ANS

Le BIEN est situé dans un lotissement autorisé depuis plus de dix ans.

Le lotissement étant couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé sont caduques.

Néanmoins, toutes les autres dispositions contractuelles pouvant résulter du cahier des charges du lotissement subsistent.

Il n'y a aucune remise en cause des droits et obligations régissant les rapports entre colotis, ni du mode de gestion des parties communes.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur le BIEN objet des présentes.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DU COMPROMIS

DELAI ET CONDITIONS DE REALISATION

Les présentes seront régularisées par les parties aux termes d'un acte de vente à recevoir par Maître Clotilde SBRAGIA-ANTONI POUBLAN notaire rédacteur des présentes, choisi d'un commun accord par les parties.

La signature de cet acte de vente ne pourra avoir lieu, que si le notaire susnommé est détenteur en sa comptabilité, soit du montant total du prix de vente en cas de paiement comptant, soit de la partie du prix de vente stipulée payable comptant en cas de paiement à terme, ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle par virement.

Cet acte devra être régularisé au plus tard le 3 décembre 2021.

MR
TA

T.R
AR

Pour le cas où le notaire chargé de cette régularisation n'aurait pas, à cette date, reçu toutes les pièces administratives nécessaires à la passation de l'acte de vente (notamment si les divers droits de préemption n'étaient pas à cette date entièrement purgés) ni reçu le ou les éventuels dossiers de prêts, la durée du présent compromis serait prorogée de quinze jours après la réception par ce dernier de la dernière des pièces nécessaires à la passation de l'acte, sans pouvoir excéder le 13 décembre 2021.

Afin de fournir aux parties une parfaite information, il est précisé que l'avant contrat devra être authentique sous peine de nullité s'il est consenti par une personne physique et si sa durée totale, avec ou sans prorogation éventuelle, dépasse 18 mois.

Cette nullité est relative ; elle est la contrepartie de l'indisponibilité du bien du VENDEUR pendant une longue période et lui seul pourra donc l'invoquer.

Dans ce cas et là encore à peine de nullité, une indemnité d'immobilisation d'un montant minimum de 5 % du prix de vente devra faire l'objet d'un versement ou d'une caution entre les mains du notaire.

DEPOT DE GARANTIE

D'un commun accord entre les parties, il ne sera versé aucun dépôt de garantie.

A cet égard, le VENDEUR déclare avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes, qu'en cas de non-réalisation de l'acte de vente du fait de l'ACQUEREUR, le paiement d'une éventuelle clause pénale ne pourrait être assuré et qu'il aurait alors à engager une procédure pour obtenir le dédommagement auquel il aurait droit en vertu des présentes.

CLAUSE PENALE

Si l'une des parties ne veut ou ne peut réitérer le présent acte par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, elle sera redevable envers l'autre, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à titre de clause pénale à la somme de VINGT-TROIS MILLE EUROS (23 000,00 €).

Etant ici précisé que la présente clause n'emporte pas novation et que chacune des parties aura la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

Observation étant ici faite qu'aux termes du second alinéa de l'article 1231-5 du Code civil ci-après littéralement rapportés : « *Le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.* »

OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU VENDEUR

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le BIEN, tel qu'il est sus-désigné demeurera sous la garde et possession du VENDEUR qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

ELEMENTS D'EQUIPEMENT

Le VENDEUR s'engage à laisser dans le BIEN tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts, poêle ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes, les parquets ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;

M
JA

T. J.

AR

- les portes, planches, étagères et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- les bancs de pierres, les margelles de puits et les vasques en pierre ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les antennes extérieures de télévision et paraboles ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds ;
- l'équipement électrique ;
- les motorisations de portail et de porte de garage ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations ;
- l'adoucisseur d'eau ;
- le système d'alarme.

Aucun état des lieux n'a été dressé contradictoirement entre parties.

Il est expressément convenu entre les parties que le VENDEUR laissera l'ACQUEREUR visiter les lieux juste avant la réitération du présent acte par acte authentique pour s'assurer du respect des engagements qui précèdent, si ce dernier le désire.

Le notaire rédacteur des présentes rappelle aux parties l'importance de visiter à nouveau les lieux préalablement à la signature de la vente par acte authentique afin de constater l'absence de modifications apportées au BIEN et de vérifier qu'il est complètement libre de tout encombrants, et ce dans toutes les pièces et dans tous les éventuels locaux annexes ou extérieurs.

ENTRETIEN, REPARATION

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le BIEN dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du BIEN vendu : chauffe-eau, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- entretenir le BIEN vendu et son abord ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

Si un sinistre par incendie, dégâts des eaux ou risques naturels frappe le BIEN vendu pendant la durée de validité des présentes, le rendant inhabitable ou impropre à sa destination ou son usage, l'ACQUEREUR aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente ;
- soit de poursuivre son acquisition et de se voir attribuer forfaitairement et définitivement la totalité des indemnités d'assurances ou autres à percevoir, voire même diligenter lui-même les travaux nécessaires.

A cet effet, le VENDEUR s'engage à subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits au titre de la police d'assurance couvrant l'immeuble.

M
TA

TR
AR

DECES-DISSOLUTION

En cas de décès du VENDEUR, ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, les héritiers ou ayants droit et le survivant d'eux seront tenus d'exécuter la présente convention.

Toutefois, en pareil cas, l'ACQUEREUR aura la faculté de se désister unilatéralement des présentes dans le délai de trente jours du moment où il a eu connaissance du décès. En ce cas, le dépôt de garantie lui sera restitué intégralement, après prélèvement des éventuels frais et débours résultant des présentes et de leurs suites, ainsi qu'il est dit ci-après.

En cas de dissolution volontaire de l'ACQUEREUR, ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, l'ensemble des parties restera engagé de plein droit au présent contrat.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code civil.

A titre de provision sur frais, l'ACQUEREUR versera dans le délai de 10 jours des présentes en la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, une somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 €).

En cas de non régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme sera acquise au notaire rédacteur des présentes, tant pour les frais des présentes que pour les débours occasionnés et les formalités préalables engagées lors de la demande de pièces.

En cas de régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel, déduction faite des frais afférents aux présentes.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance, le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat au profit d'une autre personne que l'ACQUEREUR, aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat en cours d'exécution.

DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

UR
JA

T.K
AK

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire rédacteur des présentes, VENDEUR et ACQUEREUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

RETRACTATION DE L'ACQUEREUR

Les parties reconnaissent avoir été parfaitement informées des conditions permettant à l'ACQUEREUR de bénéficier d'un droit de rétractation, et notamment de la position de la jurisprudence actuelle, indiquant que l'ACQUEREUR, en sa qualité de personne morale ne bénéficie pas de la faculté de rétractation, s'il existe un lien direct entre l'acquisition et son objet social.

Les parties déclarent et affirment :

- qu'elles ont parfaitement compris les explications données par le notaire rédacteur des présentes relatives à l'existence du lien direct entre l'objet social de la société acquéreur et la présente acquisition ;

- qu'à leur appréciation commune, il existe un lien direct entre l'objet social de la société et la présente acquisition ;

- et que la réglementation protectrice de l'acquéreur non professionnel de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation n'a donc pas vocation à s'appliquer à l'opération objet des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif, à l'exception de la faculté de rétractation de l'ACQUEREUR

TABLEAU RECAPITULATIF

Le présent tableau rappelle les dates limites pour :

Obtention du (ou des) prêt(s)	3 novembre 2021
Réalisation des conditions suspensives	3 novembre 2021
Signature de l'acte authentique	3 décembre 2021

DISPOSITIONS FINALES

DISPENSE D'ENREGISTREMENT

La présente convention ne sera pas enregistrée, sauf demande expresse des parties.

Cet enregistrement sera alors fait aux frais de la partie qui aura sollicité la formalité.

TA

T.R
AK

**AVERTISSEMENT SUR LE CARACTERE SOUS SIGNATURE
PRIVEE DU PRESENT ACTE**

Le notaire rédacteur des présentes rappelle aux parties que le présent avant contrat ne revêt pas de caractère authentique et ne présente donc aucune des caractéristiques de ce dernier. (Date certaine, force probante et force exécutoire.)

De ce fait il ne pourra, en l'état, être publié au service de la publicité foncière dans l'hypothèse où l'une ou l'autre des parties ne voudrait ou ne pourrait plus régulariser l'acte définitif de vente.

La défaillance de l'une ou l'autre des parties devra alors être constatée par un procès-verbal authentique auquel sera annexé le présent acte, avant d'être publié au service de la publicité foncière, dans l'attente d'une éventuelle décision judiciaire.

Cependant, cet avant contrat pourra tout de même être enregistré volontairement par les parties afin d'obtenir date certaine en vertu de l'article 1377 du code civil).

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

-les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...),

-les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

-les établissements financiers concernés,

-les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

-le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

-les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des

M
TA

T.K
AR

données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'elles ont été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Etabli sur 21 pages.

Conformément aux dispositions du 1er alinéa de l'article 1375 du Code civil, les parties sont convenues de remettre au notaire rédacteur des présentes, constitué tiers dépositaire, l'unique exemplaire du présent acte.

**Fait à LALOUBERE,
Le 3 septembre 2021.**

M
TA

T.R
AR

